

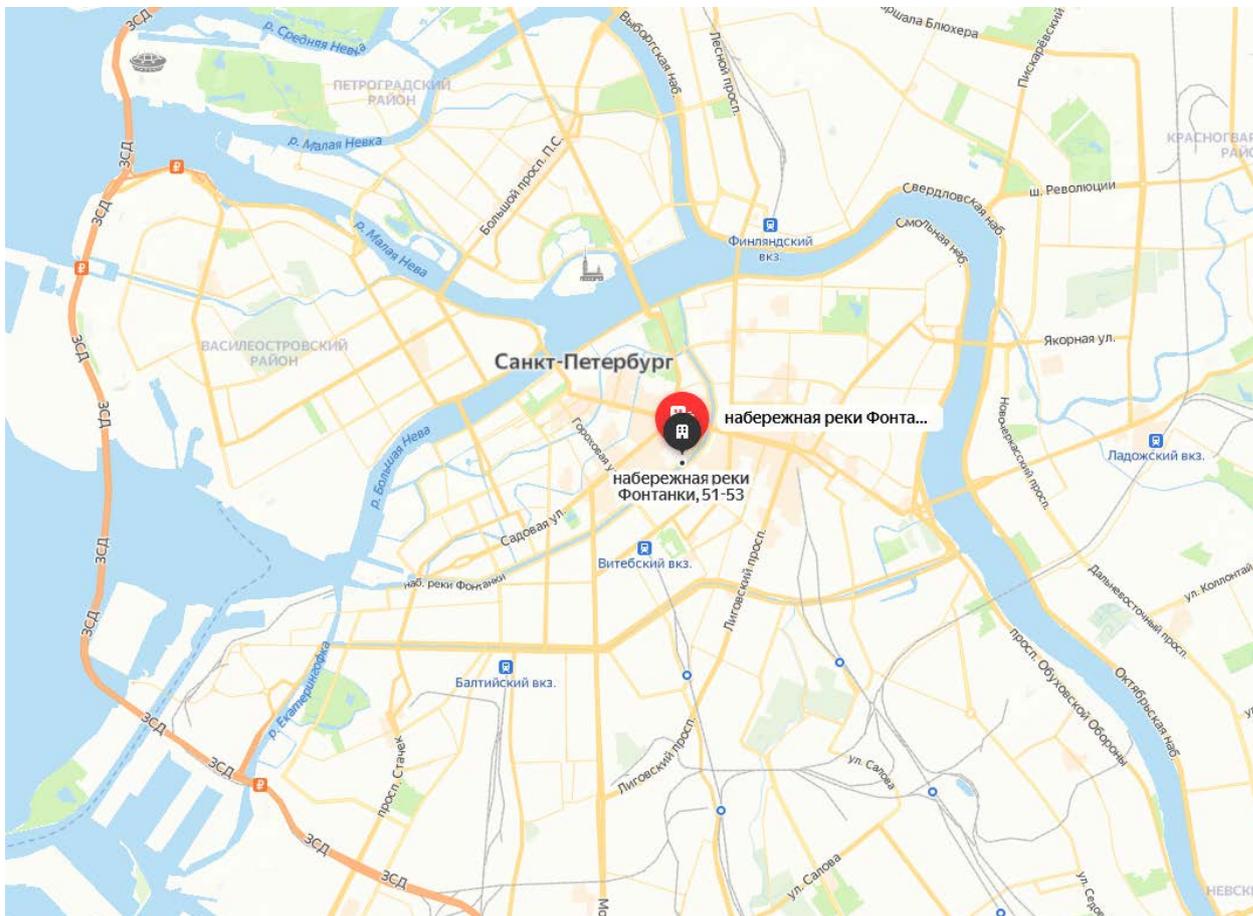
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки,
дом 51-53, литера А, помещение 13-Н

1. Данные об отчете

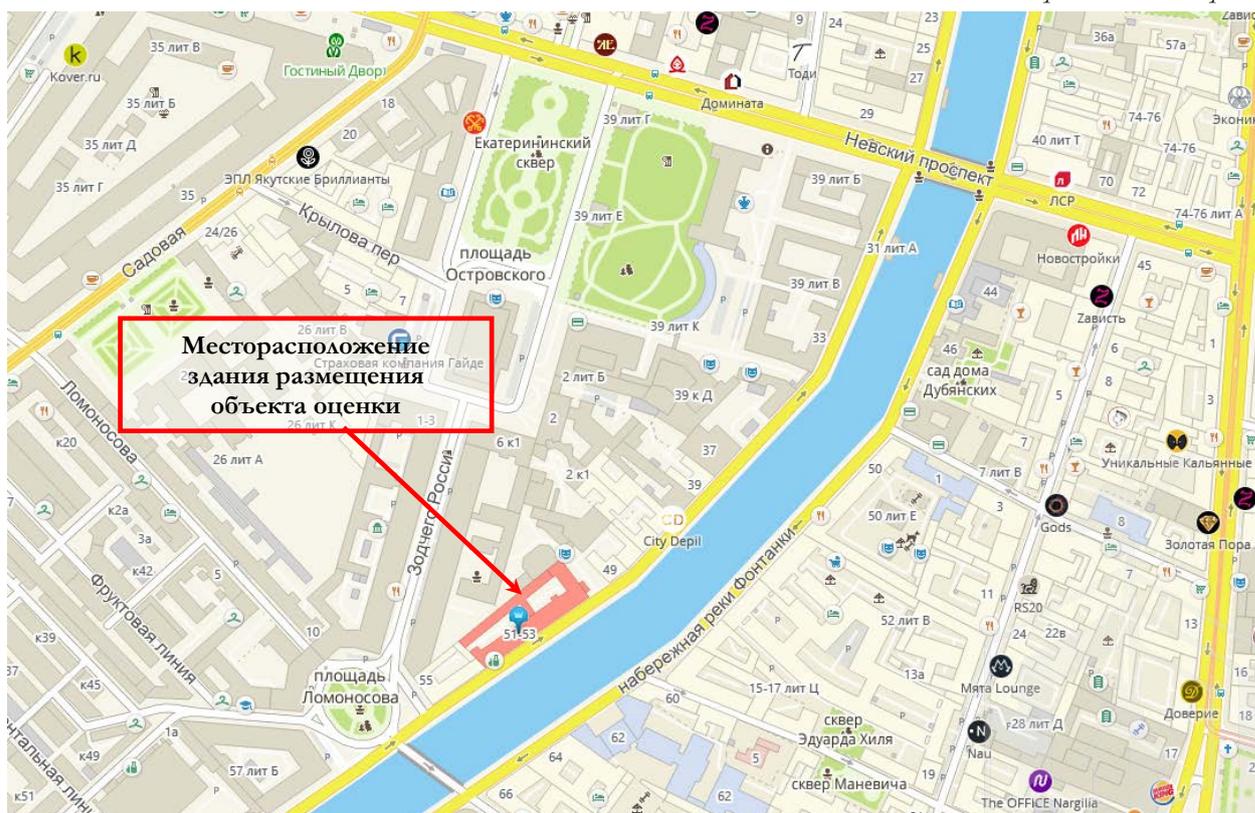
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

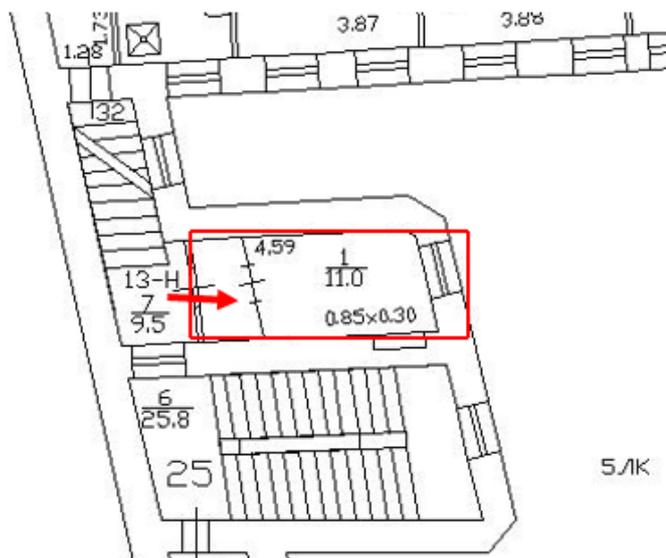
Кадастровый номер	78:31:0001138:1010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»)
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5, в том числе подвальный, цокольный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001138:1461
Общая площадь, кв. м	11,0
Занимаемый объектом этаж	четвертый без лифта
Высота помещения	3,0 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора (парадная жилого дома)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация (согласно данным Письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 28.09.2021 №01-10-8729/21-0-1 и Акту обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021).
Наличие перепланировок	перегородка с дверью частично демонтирована
Текущее использование	не используется, захламлено, потолочное перекрытие частично обрушено

План помещения



 вход в Объект оценки (общий со двора)

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположены, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (ресторан «Эривань», кафе «Музыка», магазин продуктов из Казахстана «Алтынкүм», продуктовый магазин, центр боевых искусств Сергея Радонежского и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (цветочная мастерская «Art garden flowers» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые или офисные.
--	--

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/1339/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Объект оценки расположен в непосредственной близости от Ломоносовского сквера, в шаговой доступности расположены: Екатерининский сквер, Сад Дворца творчества юных, сквер Эдуарда Хиля, сквер Маневича и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения: общеобразовательные средние школы, детские дошкольные учреждения, объекты здравоохранения и другие.
Расположение Объекта оценки	Объект оценки расположен на четвертом этаже жилого дома без лифта, имеется общий вход со двора
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.

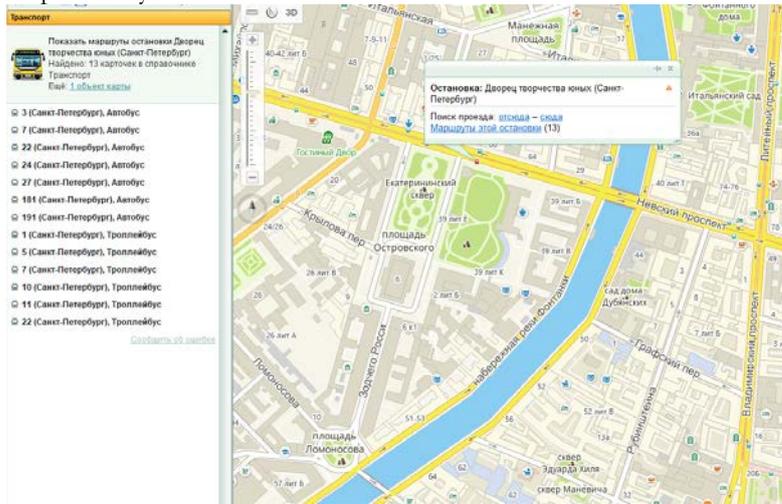
Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на набережной реки Фонтанки характеризуется как высокая.

На расстоянии около 460 м от Объекта оценки расположен Невский проспект – главная магистраль города, характеризующаяся очень высокими пешеходными и транспортными потоками.

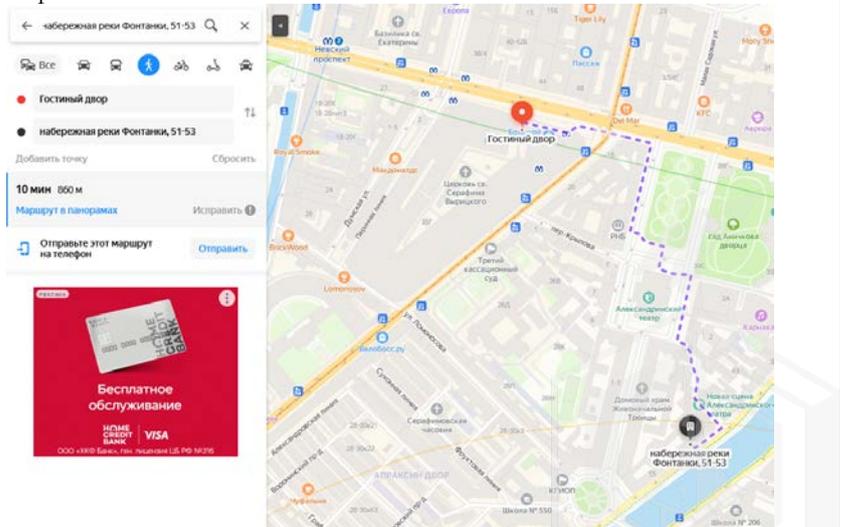
Интенсивность пешеходных и транспортных потоков в районе расположения Объекта оценки (внутри дворовое) характеризуется как низкая.

Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Дворец творчества юных» расположена на Невском проспекте на удалении около 700 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы и троллейбусы:

Транспортная доступность



Ближайшая станция метро «Гостинный двор» расположена в 10 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.09.2021г. № КУВИ-002/2021-123022034, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.09.2021 № 07-7585/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 51-53, литера А, помещение 13-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Лыткиных (Дирекции императорских театров)". Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 51-53, литера А, пом. 13-Н» №2548-рз от 29.10.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Лыткиных (Дирекции императорских театров)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)

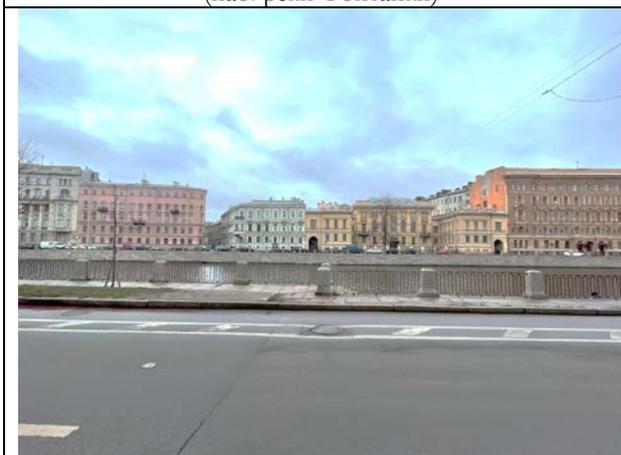


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)

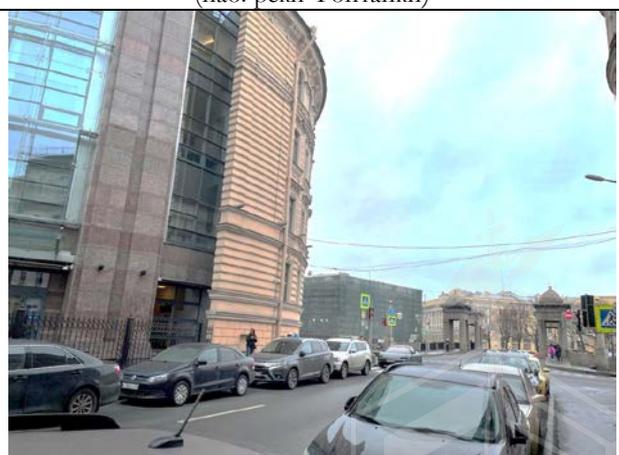


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)

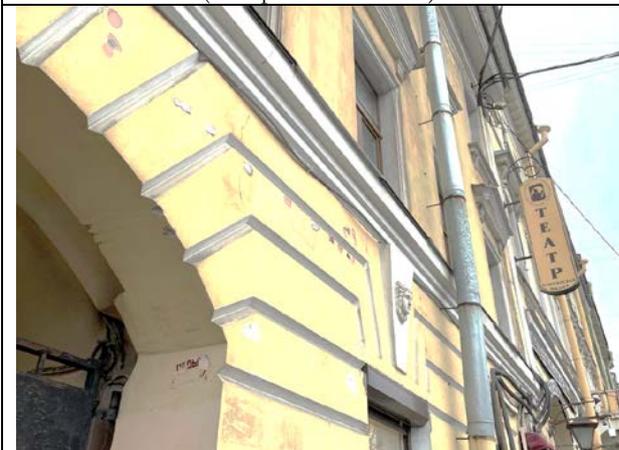


Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки
(наб. реки Фонтанки)



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)

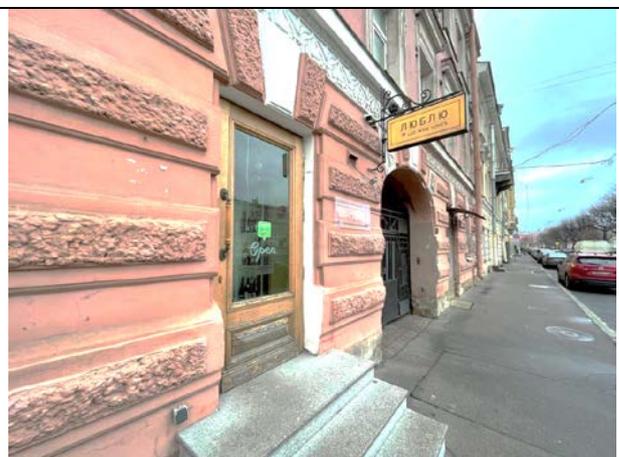


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)

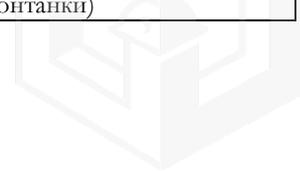




Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 30. Адрес Объекта оценки



Фото 31. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 32. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 33. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 34. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 35. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 36. Входная группа Объекта оценки (общий вход со двора (парадная жилого дома))



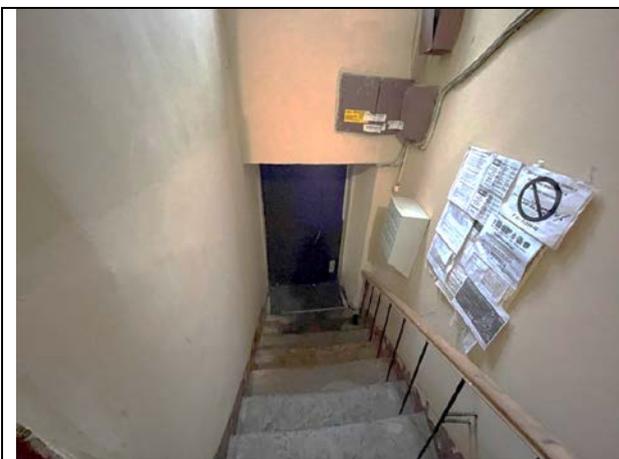


Фото 37. Парадная жилого дома



Фото 38. Парадная жилого дома

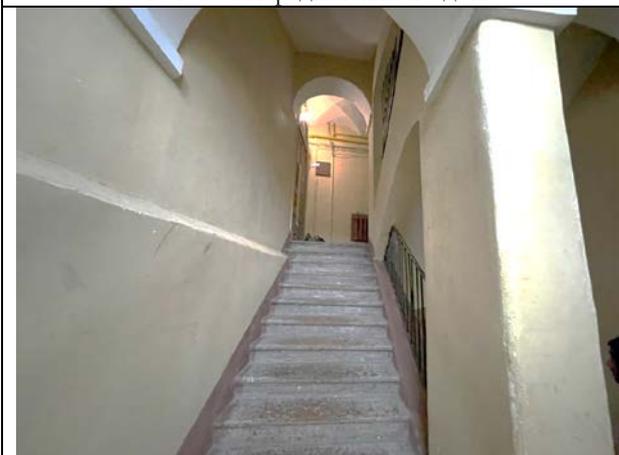


Фото 39. Парадная жилого дома



Фото 40. Парадная жилого дома



Фото 41. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора (парадная жилого дома))



Фото 42. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора (парадная жилого дома))



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 51-53, литера А, помещение 13-Н

2. Данные по помещению:

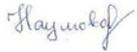
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001138:1461	11,0	четвертый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора (парадная жилого дома);
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация (согласно данным Письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 28.09.2021 №01-10-8729/21-0-1 и Акту обследования объекта нежилого фонда от 05.10.2021).

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено, потолочное перекрытие частично обрушено;
- Наличие перепланировок: перегородка с дверью частично демонтирована.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 13-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на набережной реки Фонтанки в доме № 51-53, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – четвертый. Площадь составляет 11 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на набережной реки Фонтанки характеризуется как высокая. На расстоянии около 460 м от Объекта оценки расположен Невский проспект – главная магистраль города, характеризующаяся очень высокими пешеходными и транспортными потоками. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков в районе расположения Объекта оценки (внутри дворовое) характеризуется как низкая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (ресторан «Эривань», кафе «Музыка», магазин продуктов из Казахстана «Алтынкум», продуктовый магазин, центр боевых искусств Сергея Радонежского и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (цветочная мастерская «Art garden flowers» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые или офисные.

Учитывая вышесказанное, а именно четвертый этаж расположения, наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 440 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	130 909
Диапазон стоимости, руб.	1 296 000 – 1 584 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	109 091

